

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



C C Land Holdings Limited

中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

關連交易

於 2013 年 9 月 6 日，同景置業訂立協議以總代價人民幣 200,000,000 元（相等於約 251,400,000 港元）收購 57% 的項目權益。

一般事項

宏聲遠景由北京共景實益擁有 90% 及由獨立第三方擁有 10%。北京共景由吳先生及袁先生擁有及控制，彼等均為本公司附屬公司層面的關連人士。由於宏聲遠景為吳先生及袁先生的聯繫人（定義見《上市規則》），因此宏聲遠景亦為本公司附屬公司層面的關連人士，以及收購根據《上市規則》構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率超過 1% 但少於 5%，收購只須符合有關申報及公告的規定，而可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

1. 收購

1.1 協議的日期

2013 年 9 月 6 日

1.2 訂約方

賣方：宏聲遠景

買方：同景置業

1.3 將予收購的資產

57% 的項目權益

根據協議，為項目宏聲遠景將以實物投資方式向項目部注入協議定價為人民幣 150,000,000 元（相等於約 188,550,000 港元）的地塊，而同景置業將以現金投資方式向項目部注入人民幣 200,000,000 元（相等於約 251,400,000 港元）。雙方將按以下比例各自享有項目權益：

宏聲遠景： 43%

同景置業： 57%

1.4 代價

收購的總代價為人民幣 200,000,000 元（相等於約 251,400,000 港元）並由同景置業按以下方式支付：

- (i) 人民幣 100,000,000 元（相等於約 125,700,000 港元），於所有先決條件根據協議完成後的三個工作日內將履約保證金轉入項目部；及
- (ii) 餘額人民幣 100,000,000 元（相等於約 125,700,000 港元），根據項目資金需要分期投入項目部。

收購對同景置業而言的實際成本（按 57% 基準計算）為人民幣 200,000,000 元（相等於約 251,400,000 港元）。基於地塊現時容積率 1.0，對同景置業而言每平方米樓面地價約人民幣 1,570 元（相等於約 1,970 港元）。代價亦相比項目價值人民幣 362,000,000 元（相等於約 455,034,000 港元）有 3% 的折讓，項目價值包含由一獨立專業估價機構基於（其中包括）現時容積率為 1.0 按假設吉地狀況評估地塊於 2013 年 6 月 30 日的市價人民幣 162,000,000 元（相等於約 203,634,000 港元），或每平方米人民幣 1,700 元（相等於約 2,140 港元）以及同景置業將於所有先決條件完成後以現金投入的人民幣 200,000,000 元（相等於約 251,400,000 港元）。

收購的代價是經同景置業及宏聲遠景之間公平磋商並將由同景置業以內部資源撥付。董事認為代價屬公平合理。

1.5 履約保證金

同景置業須於簽署協議後三個工作日內向宏聲遠景支付履約保證金作為其履行協議保證。於所有先決條件按照協議完成後，宏聲遠景須於隨後三個工作日內將履約保證金轉入項目部的銀行戶口作為同景置業根據協議支付的部分代價。倘出現下文 1.6 段題為「先決條件」列出的協議終止事件，履約保證金須根據該段概述的條款退還予同景置業。

1.6 先決條件

上文題為「代價」的 1.4 段 (i) 分段所述的先決條件為：

- (a) 宏聲遠景負責將地塊容積率調升至不低於 3.0，並負擔因調升而產生的所有額外土地出讓金及相關費用，並且不計入宏聲遠景於項目的投資；及
- (b) 宏聲遠景負責清理地塊，移除所有阻礙物，以及免除對地塊開發有不利影響的所有國土及其他政府部門的通知、命令及處罰（如有，包括承擔所有相關費用），以使地塊根據適用法律達至可以開發的條件。

宏聲遠景承諾並同意作出合理的努力以促使於先決條件期間內以令同景置業滿意的方式完成所有先決條件。倘先決條件無論因任何理由無法按照協議全部完成，協議將自動終止（除非雙方另行約定），並且除宏聲遠景須於隨先決條件期間屆滿後三個工作日內退還履約保證金予同景置業，及向同景置業支付宏聲遠景同意作為合理補償（並不視為罰款）同景置業的核定金額人民幣 18,000,000 元（相等於約 22,626,000 港元）外，同景置業及宏聲遠景將解除各自於協議項下的所有責任（保密責任除外）。

1.7 同景置業的撤回權

不管協議的任何其他條文，於協議簽署日期 12 個月後的任何時間，倘先決條件無論因任何理由尚未根據協議全部完成，同景置業有權（但非必須）以書面通知宏聲遠景要求收回履約保證金並終止協議。於收到通知（倘發出）後，宏聲遠景須於三個工作日內向同景置業退還履約保證金，雙方隨後於協議項下的所有責任即告解除（保密責任除外）。

1.8 項目管理

宏聲遠景須於宏聲遠景的架構內專為項目設立項目部作為一獨立分部。同景置業將透過項目部，負責項目的管理，從事項目的一般及日常業務和事項，以及履行猶如企業董事會一樣的職責。宏聲遠景將負責協助項目的財務監督。

1.9 資金責任

- (a) 除非雙方另行約定，否則除同景置業將要提供的投資款項外，項目所需的所有進一步資金將由銀行貸款、第三方借款及項目預售所得款項提供，致使任何一方均無責任就項目提供進一步資金。
- (b) 項目所需的銀行貸款及第三方借款可以項目的資產作擔保。倘雙方須提供任何額外擔保，應由雙方（包括其關聯公司）以個別基準按照項目權益比例提供。

2. 本集團的資料

本集團的主要業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

3. 宏聲遠景的資料

就董事所深知，宏聲遠景為一間於 2001 年於中國成立的公司，現時的註冊及已繳資本為人民幣 100,000,000 元（相等於約 125,700,000 港元）。其業務範圍包括物業發展及銷售、及物業管理。現時，宏聲遠景持有地塊以作發展。宏聲遠景由北京共景實益擁有 90% 及由獨立第三方擁有 10%。北京共景為一間於中國成立的實體，由吳先生擁有及控制 66.67% 及袁先生擁有及控制 33.33%。

4. 項目的資料

地塊最初由宏聲遠景於 2003 年以總成本人民幣 12,087,000 元（相等於約 15,193,000 港元）購入。據此，宏聲遠景就同景置業將收購的 57% 項目權益的最初成本金額為人民幣 6,889,590 元（相等於約 8,660,000 港元）。

地塊面積約為 95,312 平方米。宏聲遠景已獲得有關地塊的土地使用證，即渝國用（2003）字第 562 號土地使用權證，為期 50 年，作住宅用途及容積率為 1.0。以容積率 3.0 為基礎，項目建築面積將約為 285,936 平方米。於本公告日期，地塊上存在若干有待宏聲遠景按先決條件予以清理及拆除的建築物及結構。

宏聲遠景的財務要點及營運業績如下：

	截至2013年 6月30日止 6個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2012年 12月31日止 12個月 人民幣千元 (經審核)	截至2011年 12月31日止 12個月 人民幣千元 (經審核)
營業額	38,584	1,544	-
稅前利潤（虧損）	7,609	(1,010)	(18,359)
淨利潤（虧損）	7,609	(1,010)	(18,359)
	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	573,613	329,632	335,091
總負債	489,508	284,415	288,864
淨資產	84,105	45,217	46,227

5. 收購的理由及裨益

儘管本集團擴展至中國西部其他主要城市，重慶仍然是其主要領域。現時，本集團於重慶擁有一些不少於19個各類型正處於不同發展階段的項目，包含中央商務區類型的商業物業、高端住宅公寓、低密度別墅及洋房以及剛性需求的家庭單位。作為重慶市最活躍的物業發展商之一，本集團定期於市場上尋求適合的土地資源以維持此多元化組合。

項目位於重慶南岸區，處於與同景置業極為成功的、將於近期進入最後發展階段的同景國際城項目同一地區。項目位於南岸區低發展密度的部分，擁有毗鄰南山綠化帶及景點的優勢。根據協議，作為部分先決條件，宏聲遠景負責將地塊容積率調升至不低於3.0，並計劃發展項目以進入與同景國際城相同的市場類別。董事預期倘協議成功完成，將不僅有助本集團維持於重慶的物業發展組合，亦將有利於同景置業進一步增加其於南岸區物業市場的份額。

於協議持續期間，同景置業享有的項目權益將綜合計入本公司的綜合財務報表。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議的條款已按公平原則磋商及按一般商業條款而釐定，其條款屬公平合理，並符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。由於沒有董事於根據協議擬進行的交易享有重大利益，故並無董事須在有關董事會決議上放棄表決權利。

6. 一般事項

宏聲遠景由北京共景實益擁有 90% 及由獨立第三方擁有 10%。由於北京共景由吳先生及袁先生擁有及控制，宏聲遠景為吳先生及袁先生的聯繫人（定義見《上市規則》）。由於吳先生為控制同景集團的大多數權益擁有者，並為同景置業及其一間附屬公司的董事，故吳先生為本公司附屬公司層面的關連人士。由於袁先生為同景置業及其若干附屬公司的董事，故袁先生亦為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，宏聲遠景亦為本公司附屬公司層面的關連人士，及收購根據《上市規則》構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率超過 1% 但少於 5%，收購只須符合有關申報及公告的規定，而可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

7. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	同景置業根據協議收購 57% 的項目權益
「協議」	指	日期為 2013 年 9 月 6 日由同景置業與宏聲遠景就收購訂立的項目投資協議
「北京共景」	指	北京共景投資有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「先決條件」	指	載於 1.6 段題為「先決條件」的先決條件
「先決條件期間」	指	由協議簽署日期起 18 個月的期間或由同景置業及宏聲遠景另行約定的其他期間
「董事」	指	本公司的董事
「建築面積」	指	建築面積

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「宏聲遠景」	指	重慶宏聲遠景實業（集團）有限公司，一間於中國成立的有限公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見《上市規則》），及獨立於及與本公司或其關連人士並無關連的獨立第三方
「地塊」	指	總佔地面積為 95,312 平方米的土地，位於重慶市南岸區黃桷埡鎮聯合村
「土地使用證」	指	中華人民共和國國有土地使用證
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「吳先生」	指	吳先紅先生，為控制同景集團的大多數權益擁有者，以及同景置業及其一間附屬公司的董事
「袁先生」	指	袁軍先生，為同景集團的主要股東，以及同景置業及其若干附屬公司的董事
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	於地塊上發展及興建住宅物業以供出售
「項目部」	指	於宏聲遠景的架構內專為項目設立的獨立分部
「項目權益」	指	根據協議決定的於土地及項目的權益以及於項目投資的回報
「項目權益比例」	指	宏聲遠景及同景置業各自有權以43%：57%的比例享有項目權益
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「履約保證金」	指	由同景置業根據協議作為履約保證金支付的人民幣100,000,000元（相等於約125,700,000港元）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「同景集團」	指	同景集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為同景置業的主要股東
「同景置業」	指	重慶同景置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並由本公司間接擁有 51% 及同景集團直接擁有 49%
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2013 年 9 月 6 日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、梁振昌先生及梁偉輝先生；非執行董事王溢輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德教授。

中國成立公司、中國有關主管機關及本公告所用其他中文詞彙的英文名稱 / 翻譯僅為其正式中文名稱的翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本公告內，人民幣已按人民幣 1 元 = 1.257 港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。